

Beraten im	SA	BauA	PA	HFA	Rat
am				02.10.	23.10.
Ja-St.				<u>6</u>	
Nein-St.				<u>1</u>	
Enthalt.				<u>1</u>	
Bemerk.					

Vorlage an den Stadtrat über den HFA

Betr.: Erstellung eines Mietspiegels

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. die Erstellung eines einfachen Mietspiegels für die Stadt Bad Blankenburg und
2. die Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH mit der Organisation und Erstellung des Mietspiegels zu beauftragen.
Kosten für die Erstellung fallen nicht an. Die der Gesellschaft entstehenden Auslagen sind der Gesellschaft auf Nachweis zu erstatten.

Begründung:

Zur Erstellung eines Mietspiegels sind ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften berechtigt. Sie dürfen sich zur Erstellung Dritten bedienen. Aus fachlichen und räumlichen Gesichtspunkten wird die Beauftragung der Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH vorgeschlagen.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen dem einfachen Mietspiegel in § 558c BGB und dem qualifizierten Mietspiegel in § 558d BGB.

Mietspiegel sind das mit Abstand am meisten genutzte Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies liegt vor allem daran, dass sie schnell und preiswert zu einem rechtlich relevanten Ergebnis führen. Dadurch nutzen sie den Vermietern, den Mietern und den Gerichten, die andernfalls aufwendig Beweis über Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten erheben müssten.

Der zu erstellende einfache Mietspiegel soll als eine Übersicht über die im Stadtgebiet von Bad Bankenburg im Jahr 2019/2020 gezahlten ortsüblichen Vergleichsmieten für freifinanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dienen. Er dient weiterhin zur Begründung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 a Abs. 2 BGB).

Der Mietspiegel der Stadt Bad Blankenburg soll ebenso zu einem gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern verhelfen und stellt ein Arbeitsmittel zur unkomplizierten und außergerichtlichen Einigung zwischen den Parteien sein.

Um einen qualifizierten Mietspiegel handelt es sich nach § 558d BGB wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wird. Der regelmäßig wiederkehrende Aufwand ist als hoch einzuschätzen, so dass die meisten Kommunen sich für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels entscheiden.

Die Stadt Bad Blankenburg entscheidet sich für Erstellung eines einfachen Mietspiegels.



George
Bürgermeister